

Zmluva č. 13/2024/SMM o nájme bytu

uzatvorená podľa ust. § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania
a o sociálnom bývaní a súvisiacich platných právnych predpisov

I. Zmluvné strany

- Prenajímateľ: **Mesto Giraltovce**
Zastúpený: Ing. Pavol Tchurík, primátor mesta
Sídlo: Dukelská 77/75, 087 01 Giraltovce
IČO: 00 321 982
DIČ: 2020778760
IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522
BIC: SUBASKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)
- Nájomcovia: **Štefan Kurečaj**
Narodený: [REDACTED]
a
Lucia Kurečajová
Narodená: [REDACTED]
Adresa bydliska: Kukučínova 900/75, 087 01 Giraltovce
(ďalej len „nájomcovia“)

II. Predmet nájmu

- Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme bytov nižšieho štandardu vo vlastníctve prenajímateľa. Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva do užívania nájomcovi byt nižšieho štandardu o výmere 44,26 m² v dome súpisné číslo 900, orientačné číslo 75 na ulici Kukučínovej v Giraltovciach (ďalej len „byt“).
Byt nižšieho štandardu bol postavený s účasťou prostriedkov ŠFRB a rozpočtu mesta a kolaudačné rozhodnutie bolo vydané v roku 2018 s tým, že vlastníak bytov nižšieho štandardu rozhodol o účelovom využití bytov nižšieho štandardu ako nájomných bytov na účely sociálneho bývania (ďalej len „byt“), ktorých užívanie nájomcami je viazané na dodržanie podmienok uvedených v osobitnom predpise (najmä zák. o životnom minime č.125/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov a zák. č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja a bývania SR, zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a zák. č. 134/2013 Z.z.)
Nájomcovia prehlasujú, že spĺňajú podmienky na pridelenie bytu a že spolu so žiadosťou o pridelenie bytu predložili prehlásenie o ich príjme s potvrdeniami od ich zamestnávateľov s tým, že okrem uvedených príjmov ďalšie príjmy v zmysle uvedených právnych predpisov o životnom minime nemajú.
- Byt patrí do kategórie bytov, na ktoré sa vzťahuje regulácia ceny nájomného v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a v súlade so zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zák. č. 134/2013 Z.z.
- Byt má osobitný vchod a pozostáva zo zádveria, kúpeľne s WC, s vaňou, umývadlom, splachovacím WC, ohrievačom na tuhé palivo (80L) ako zdroj TÚV, jednej obytnej miestnosti (spálňa) a kuchyne spojenej

s obývacou miestnosťou. V byte je možnosť lokálneho systému vykurovania. V byte je ďalej rozvod elektrickej energie, vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd. Spotreba vody je meraná osobitným meračom inštalovaným mimo bytu. Spotreba elektrickej energie je meraná podružným meračom inštalovaným mimo bytu. Popis bytu a jeho príslušenstva s presnou podlahovou plochou jednotlivých miestností je uvedený v „Evidenčnom liste bytu pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“ (príloha č. 1), ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu.

4. Nájomcovia vyhlasujú, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámili v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, čo potvrdzujú svojimi podpismi v „Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu“ (príloha č. 2), ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu. Zároveň potvrdzujú, že im prenajímateľ odovzdal byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave.
5. Nájomcovia sú oprávnení predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomcovia sú povinní v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Títo budú odo dňa vzniku tohto nájomného vzťahu byt ako príslušníci domácnosti užívať. Nájomcovia a príslušníci domácnosti budú uvedení v „Evidenčnom liste bytu pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“.

III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom byt do užívania na **dobu určitú**, a to **od 01.03.2024 do 28.02.2025**.
2. Nájomcovia majú právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu za podmienok:
 - a) nájomcovia včas uhrádzajú nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) doterajší nájom bytu nezanikol a neplynie výpovedná doba.

IV. Cena nájmu, poplatok z omeškania,

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcom povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je určené pri rešpektovaní úpravy uvedenej v článku II. ods. 2 tejto zmluvy – Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12.marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a jeho výška s účinnosťou od vzniku tohto nájmu je uvedená v „Evidenčnom liste pre výpočet výšky nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a ktorý vlastnoručne podpísali obe zmluvné strany.
3. Mesačné nájomné s účinnosťou od vzniku nájomného vzťahu je **70,- €**.
4. Na účely zaplatenia nákladov elektrickej energie i na iné služby spojené s užívaním bytu bude nájomca na účet prenajímateľa spolu s nájomným platiť preddavky za uvedené služby vo výške **45,- €** mesačne.
5. Náklady súvisiace s revíziami v spoločných priestoroch, revíziami elektroinštalácie v bytoch a spoločných priestoroch sú zahrnuté v nájomnom.
6. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške **115,- €** sa platia mesačne vždy najneskôr do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, **IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522, VS: 132024**. Poberatelia sociálnych dávok nájomné uhrádzajú prostredníctvom osobitného príjemcu.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcom zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.

8. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v čl. IV., bod 7., od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
9. Ak nájomcovia nezaplatia nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
10. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
 - b) nedoplatok zaplatia nájomcovia prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcov, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami §687 a násl. Občianskeho zákonníka a nar. vlády č. 87/1995 Z. z.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcom nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Nájomcovia nie sú oprávnení vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
3. Nájomcovia sú povinní oznámiť prenajímateľovi do 30 dní skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky úhrad za služby, najmä zmenu počtu osôb, ale aj zmeny týkajúce sa ich pomerov rozhodujúcich pre posúdenia splnenia podmienok pre užívanie bytu (článok II., ods. 1. tejto zmluvy).
4. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Ak sa nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcov na svoje náklady sám a požadovať od nich náhradu.
6. Nájomcovia sú povinní sprístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa na ich výzvu, za účelom kontroly, vykonania údržby a opráv, a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok na základe zmluvy s prenajímateľom.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú je predmetný nájomný vzťah dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu je možné skončiť nájomný vzťah písomnou dohodou nájomcov a prenajímateľa.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájmomný vzťah je možné ukončiť aj písomnou výpoveďou, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Ak nájomcovia nezaplatia nájomné za viac ako 2 mesiace, je dôvod na ukončenie nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa s tým, že nájomcovia sú povinní byt uvoľniť najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty bez nároku na pridelenie náhradného bytu.
6. Nájomcovia sa zaväzujú dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomcovia prevzali.

7. Prenajíateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcom náklady za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomcovia vykonal v byte bez súhlasu prenajíateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajíateľ od nájomcov nebude považovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, a účinnosť dňa **01.03.2024**, ak ďalej nie je uvedené inak.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu (Príloha č. 1) a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu (Príloha č. 2).
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou so súhlasom obidvoch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa čl. IV. tejto zmluvy, ktoré je prenajíateľ oprávnený vykonať jednostranne.
4. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zo zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsah poznajú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
6. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán dotknutou osobou podľa zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, tak táto zmluvná strana podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas druhej zmluvnej strane na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu identifikáciu zmluvných strán na účely plnenia tejto zmluvy. Zmluvná strana môže kedykoľvek svoj uvedený súhlas po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby odvolať.
7. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán povinnou osobou podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zmluva zároveň spĺňa podmienku jej povinného zverejnenia podľa zákona, potom táto zmluvná strana sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu spôsobom stanoveným zákonom. Deň nasledujúci po dátume zverejnenia zmluvy je dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Pri porušení tohto záväzku povinná zmluvná strana zodpovedá za to, že zmluva nenadobudne účinnosť. Ustanovenia tohto bodu sa nepoužijú, ak táto zmluva nespĺňa podmienky na jej zverejnenie podľa tohto zákona.

V Giraltovciach, dňa.....2024

V Giraltovciach, dňa.....2024

.....
podpis prenajíateľa

.....
podpis nájomcov

Príloha č. 1
k Zmluve č. 13/2024/SMM o nájme bytu

Evidenčný list pre výpočet výšky nájomného
a plnení poskytovaných s užívaním bytu

I. Údaje o nájomcovi (-och):

Meno a priezvisko: Kurečaj Štefan a Kurečajová Lucia
Dátum narodenia: [REDACTED] [REDACTED]

II. Údaje o byte:

Mesto: Giraltovce Ulica: Kukučínova Číslo súpisné: 900 Číslo orientačné: 75
Číslo bytu: 10 Rozloha: 44,26 m²
Počet izieb: 2 Vykurovanie: tuhým palivom Kategória: NŠ

III. Výmera bytu:

Obytná plocha miestností:

1. izba + kuchyňa	25,75 m ²
2. izba	10,98 m ²
3. izba	m ²
Spolu:	36,73 m²

Plocha vedľajších miestností:

Kuchyňa do 12 m ²	m ²
Chodba	3,44 m ²
Komora	m ²
Spolu:	3,44 m²

Ostatné miestnosti:

Kúpeľňa s WC	4,09 m ²	Pivnica	m ²	Balkón	m ²
Spolu:	4,09 m²	Spolu:	m²	Spolu:	m²

Celková podlahová plocha:

Bytu (bez pivnice): **44,26 m²**

IV. Zoznam osôb žijúcich s nájomcom(-cami) v spoločnej domácnosti:

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi (-om)
1.	Štefan Kurečaj	[REDACTED]	syn
2.	Jaroslav Kurečaj	[REDACTED]	syn
3.	Kristína Kurečajová	[REDACTED]	dcéra

V. Výška nájomného:

Výška nájmu stanoveného v zmysle prílohy k opatreniu MF SR z 26.1.2001 č. R – 1/2001, ktorým sa mení výmer MF SR z 12.3.1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov je:

18,978756 € za 1 rok a 1 m², resp. 1,581563 € za 1 mesiac a 1 m² podlahovej plochy bytu.

Ročný nájom za byt: 44,26 m² x 18,978756 €/m²/rok = **840,00 €/rok**
Mesačný nájom za byt: 44,26 m² x 1,581563 €/m²/mesiac = **70,00 €/mesiac**

VI. Výška záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu:

	Za rok	Za mesiac
Záloha za elektrickú energiu:	540,00 €	45,00 €
SPOLU:	540,00€	45,00 €

VII. Celková výška nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu:

	Za rok	Za mesiac
Nájomné:	840,00 €	70,00 €
Záloha za plnenia poskytované s užívaním bytu:	540,00 €	45,00 €
SPOLU:	1 380,00 €	115,00 €

V Giraltovcich, dňa.....2024

V Giraltovcich, dňa.....2024

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcov

Príloha č. 2
k Zmluve č. 13 /2024 /SMM o nájme bytu

Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

Odobzdávajúci:	Mesto Giraltovce, zastúpené: Ing. Ján Čabala
Preberajúci:	Štefan Kurečaj, nar. [REDACTED] a Lucia Kurečajová, nar. [REDACTED]
Byt:	Byt č. 10 na ul. Kukučínova 900/75, 087 01 Giraltovce, 1-izbový, o rozlohe 44,26 m ² .
Elektrické vedenie:	v stenách pod omietkou a v podlahe, elektroinštalácia 230 V, v štandardnom prevedení vrátane svietidiel odsávanie pár – vyvedenie potrubia nad strechu
Kúrenie:	príprava na lokálne vykurovanie, kuchyňa – príprava na napojenie sporáka na drevo, obývací izba – príprava na napojenie piecky komín nerezový dvojplášťový DN 160 vyvedený nad strešnú rovinu – 2ks
Vodovod:	vnútorný rozvod studenej vody je z prvkov plastového potrubia systému PPR napojenie na vodovod verejný, napojenie na verejnú kanalizáciu ¾ prívod a 110 odpad, cez podlahu, odpadová trubka plastová, šedá – 1ks príprava na napojenie práčky
Izba č. 1 s kuchyňou:	okno: 2 ks plastové, biele, povrch stien, náter: omietka, biely náter podlaha: PVC podlahovina počet vypínačov: 1 ks počet zásuviek: 8 ks svietidlo: 3 ks komín: 1ks nerezový dvojplášťový DN 160
Izba č. 2:	okno: 1 ks plastové, biele povrch stien: impregnovaný sadrokartón, biely náter do výšky 1800mm podlaha: PVC podlahovina svietidlo: 1 ks počet vypínačov: 1 ks počet zásuviek: 3 ks
Kúpeľňa s WC:	smaltovaná vaňa s vodovodnou batériou, prípojka na práčku a odpad, elektrický ventilátor IP 44, WC so splachovacou nádržkou, umývadlo, vodovodná batéria, ohrievač a tuhé palivo 80L svietidlo: 1 ks počet zásuviek: 2 ks počet vypínačov: 1 ks povrch stien: impregnovaný sadrokartón, biely náter do výšky 1800mm podlaha: PVC podlahovina komín: 1 ks nerezový dvojplášťový DN 160

Chodba:	podlaha:	PVC podlahovina
	počet vypínačov:	1 ks
	elektrický rozvádzač:	1 ks
	svietidlo:	1 ks
	interiérové dvere:	3 ks
	exteriérové dvere:	1 ks

Stav elektromeru: kWh

Výrobné číslo: 10

Zistené nedostatky:

.....

.....

.....

V Giraltovcich, dňa.....2024

V Giraltovcich, dňa2024

.....

Odovzdávajúci

.....

Preberajúci

